



## AYTRE : CHARMANT APPARETEMENT T2 AU CALME

AYTRE 17440

**189 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AYTRÉ  
PAYS ROCHELAIS**

28 Avenue Edmond Grasset  
17440 AYTRÉ

**05 48 17 26 50**

## AYTRE : CHARMANT APPARETEMENT T2 AU CALME

DERNIER ÉTAGE - CHARMANT APPARETEMENT T2 AU CALME

Nous avons le plaisir de vous présenter cet agréable appartement de 2 pièces, idéalement situé à deux pas de La Rochelle, dans la paisible commune d'Aytré (17440).

D'une surface de 31,69 m<sup>2</sup>, cet appartement se trouve au 1er et dernier étage d'une petite résidence de standing, construite dans les années 90. Sécurisé par interphone et digicode, l'accès à l'immeuble vous garantit tranquillité et sérénité.

L'intérieur se compose d'une belle chambre de 9 m<sup>2</sup>, d'une cuisine aménagée et équipée, ainsi que d'une salle d'eau moderne avec WC séparés. Le logement, en excellent état, bénéficie d'une isolation thermique renforcée grâce aux fenêtres en PVC double vitrage et aux volets roulants.

Un atout supplémentaire : une place de parking privative est incluse avec l'appartement.

Situé dans un quartier résidentiel calme, cet appartement profite d'une localisation idéale. Les établissements scolaires (Collège de l'Atlantique et École Primaire Franco-Allemande la Courbe) se trouvent à moins de 10 minutes à pied. Côté transports, six gares sont accessibles en moins de 10 minutes en voiture, ainsi que plusieurs axes routiers majeurs et l'aéroport La Rochelle-Île de Ré à seulement 8 km. À proximité, vous trouverez également commerces, supermarchés, boulangeries, restaurants et le marché hebdomadaire de la Place des Grands Prés qui anime le quartier chaque vendredi matin.

Proposé au prix de 189 000 €, frais d'agence inclus à la charge du vendeur. Ce bien fait partie d'une copropriété.

L'énergie et sa consommation sont maintenant des points-clés d'achat primordiaux. Cet appartement a une classe énergétique D (262 kWh/m<sup>2</sup>/an). Quant à la classe climatique, cette dernière est notée B, ce qui implique de faibles émissions de gaz à effet de serre (8 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 700 € et 990 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2024.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Découvrez toutes les originalités de cet appartement à vendre en prenant RDV avec votre agence immobilière Guy Hoquet AYTRÉ PAYS ROCHELAIS.

31.69 m <sup>2</sup>	2 pièce(s)	1 chambres	1 sde	1 parking(s)
----------------------	------------	------------	-------	--------------

## Fiche technique du bien

Etage	1
Nombre étages	1
Dernier étage	Oui
Bien en copropriété	Oui
Année construction	1999
Neuf - Ancien	Récent
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Type Chauffage	Collectif

Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	1
Digicode	Oui
Date ERP	2024-09-18 17:25:31
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	262 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 700€ et 990€ au 01/01/2024

---

## Photos du bien



